

TRIBUNALE CIVILE DI ORISTANO

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 23/2022 del R.G.ES.

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Andrea Bonetti**

Creditore procedente: **BANCO DI SARDEGNA S.P.A.**

Esecutato: [REDACTED]

Udienza: 13 ottobre 2023

Tramatza 09 settembre 2023

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. **Giovanni Cesare Caria**
Via Vittorio Veneto n. 57
09070 Tramatza (OR)
Tel. 0783 50318 - 3888468434
Email: carigiova@hotmail.it
Pec: giovannicesare.caria@geopec.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa

Nell'udienza del 03/10/2022 il Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Oristano, Dott.ssa Paola Bussu, nominava il sottoscritto geom. Giovanni Cesare Caria, residente a Tramatzza in via Vittorio Veneto n. 57, iscritto al Collegio dei geom. della prov. di Oristano al n° 323, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare forzata in oggetto. A tale riguardo il sottoscritto CTU trasmetteva in data 13/10/2022 il giuramento di rito tramite posta elettronica certificata.

Si riportano di seguito i quesiti formulati:

- 1) **a)** *provveda preliminarmente a richiedere alla Cancelleria e ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore predisposta da quest'Ufficio; b)* *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazioni di cui all'art. 567, comma2, c.p.c. (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; c)* *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento; d)* *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; e)* *acquisisca l'atto di acquisto in favore dell'esecutato (atto per esteso non solo la nota di trascrizione) e l'atto di provenienza ultraventennale; f)* *verifichi se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto proceda all'immediata acquisizione dello stesso, in caso di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di*



acquisizione dello stesso, in caso di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

2) descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai indicato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondente a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda – limitatamente alle sole unità immobiliari urbane – ad eseguire l'accatastamento del fabbricato non censito al Catasto Fabbricati laddove sia indispensabile ai fini dell'individuazione dell'immobile; laddove il fabbricato non risulti accatastato determini gli oneri per la regolarizzazione catastale detraendoli dal prezzo di stima;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.



46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti (tenuto conto, con riferimento ai fondi, quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078) provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecno Erariale;

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda – in questo caso – alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli proprietari e prendendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla



luce di quanto disposto dall'art. 557 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1970, n. 1078; 9) accerti se l'immobile è libero o occupato, precisando se risultato abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare (in questo caso acquisisca il certificato di residenza storico del debitore); acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, e determini se il prezzo convenuto a titolo di locazione sia o meno inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indichi l'esistenza, sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziano gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato si di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; indichi l'importo annuo delle spese fisse e di manutenzione, eventuali spese straordinaria già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) determini il valore dell'immobile, indicando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo,



esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute, lo stato di possesso (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso prima del 16 marzo 2006: se avente data certa anteriore al pignoramento dovrà essere ritenuta opponibile nel limite di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; l'assegnazione della casa coniugale disposta con provvedimento emesso successivamente al 16 marzo 2002 dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

13) nell'ipotesi in cui si accerti che il fabbricato pignorato è costruito su mappali non pignorati, determini la misura dello sconfinamento, stimando gli oneri di accessione invertita esclusivamente nel caso in cui il fabbricato risulti edificato da meno di 20 anni.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In conformità a quanto stabilito nel mandato, il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, tramite l'esame del fascicolo telematico del Tribunale di Oristano, al fine di verificare la completezza della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 comma 2 del C.P.C..

Successivamente il medesimo effettuava telematicamente le necessarie ispezioni ipocatastali riguardanti l'immobile pignorato.

A seguito della richiesta del sottoscritto (in data 28/11/2022 Prot. n. 7258) l'Ufficio Tecnico del Comune di Abbasanta (in data 13/12/2022) trasmetteva copia della documentazione reperita agli atti interessante l'immobile pignorato, consistente nella concessione edilizia [REDACTED] con elaborati grafici.

Il sottoscritto CTU con raccomandata A/R del 19/01/2023 comunicava agli esecutati di aver fissato per il giorno 27/01/2023 l'inizio delle operazioni peritali. Pertanto il medesimo in tale data, alle ore 9:30, si è recato regolarmente sul posto [REDACTED] dopo aver suonato più volte alla porta, senza riscontro, ed aver aspettato invano per circa mezz'ora, procedeva nel frattempo ai rilievi esterni della facciata verso la via pubblica (Vittorio Veneto) del fabbricato interessato. Successivamente inviava agli esecutati (in data 10/02/2023) una seconda raccomandata A/R in cui fissava un nuovo sopralluogo per il giorno 16/02/2023, sempre alle ore 9:30. In tale occasione lo scrivente CTU è venuto a conoscenza che la casa era tenuta in locazione (Cfr. All. 4.11) da una famiglia di origine algerina, come precisatomi dalla moglie del locatore, la quale mi forniva il numero di telefono del marito.



A seguito di vari contatti telefonici con il predetto locatore è stato possibile iniziare le operazioni peritali il giorno 23/02/2023 alle ore 15:35. In tale occasione il medesimo mi esibiva il contratto di locazione regolarmente registrato.

Il CTU alla presenza continua del conduttore, ha proceduto ad un'attenta ricognizione dell'immobile, al rilievo metrico dello stesso ed alle riprese fotografiche. A seguito del successivo lavoro svolto a tavolino e dall'esame di tutta la documentazione in possesso dello scrivente è emersa la necessità di un ulteriore sopralluogo che risultava importante per l'espletamento del presente incarico.

E' bene precisare a questo punto che il locatore ha lasciato l'abitazione in data 30/03/2023 (Cfr. All. 4.10), quindi il problema per avere l'accesso all'immobile pignorato si presentava nuovamente. Dopo vari tentativi il CTU riusciva a contattare l'esecutato sig. [REDACTED] il quale, essendo fuori provincia per motivi di lavoro, si rendeva disponibile a rientrare per effettuare il sopralluogo in data 21/07/2023. Pertanto, come concordato, il CTU si recava nell'immobile in oggetto, riscontrando subito che l'esecutato stava effettuando personalmente lavori di manutenzione interna, tendenti ad eliminare le vistose macchie di umidità dovute a condensa ed infiltrazioni meteoriche dal tetto. Inoltre il medesimo stava procedendo alla rasatura di alcune pareti per eliminare le singolari raffigurazioni effettuate dal locatore. Per i motivi di cui sopra si è reso necessario effettuare delle nuove riprese fotografiche, pertanto la presente perizia contiene la documentazione fotografica attestante la situazione alla data del primo sopralluogo del 23/02/2023 e del secondo sopralluogo del 21/07/2023 di cui



sopra. Inoltre, stante il fatto che non vi è possibilità di accesso al sottotetto, l'esecutato mi forniva indicazioni sulle caratteristiche costruttive del tetto.

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta ai quesiti n. 1

a) Preliminarmente ad ogni altra attività il sottoscritto CTU ha inviato agli esecutati, in data 09/11/2022, tramite lettera raccomandata A.R., l'informativa per il debitore.

b) La documentazione agli atti può ritenersi completa in quanto è presente il certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 secondo comma C.P.C., a firma del dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) con studio in piazza della Repubblica n. 4

c) Si riportano di seguito le trascrizioni e iscrizioni presso L'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Oristano - Ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, interessanti l'immobile espropriato, nel periodo antecedente il ventennio dal pignoramento:

TRASCRIZIONE - Ufficio Territoriale di Oristano - del 19/12/2007 Reg. Gen. N. 9198 - Reg. Part. N. 5878 - Accettazione tacita di eredità a seguito della successione testamentaria di [REDACTED] apertasi il 09/11/1979, C.E.U. Comune di Abbasanta [REDACTED] (graffati).

A favore:

1. [REDACTED] nata ad Abbasanta il 08/11/1928 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Contro:

1. [REDACTED] nata ad Abbasanta il 03/12/1894 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



TRASCRIZIONE - Ufficio Territoriale di Oristano - del 19/12/2007 Reg. Gen. N. 9199 - Reg. Part. N. 5879 - Accettazione tacita di eredità a seguito della successione testamentaria di [REDACTED] apertasi il 17/11/1989, C.E.U. Comune di Abbasanta [REDACTED] (graffati).

A favore:

1. [REDACTED] nata a Cagliari (CA) il 22/01/1960 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Contro:

1. [REDACTED] nata ad Abbasanta il 22/11/1897 C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

TRASCRIZIONE - Ufficio Territoriale di Oristano - del 19/12/2007 Reg. Gen. N. 9201 - Reg. Part. N. 5881 - Atto di compravendita del 12/12/2007 a rogito del notaio Loriga Vittorio, C.E.U. Comune di Abbasanta [REDACTED]

A favore:

1. [REDACTED] nato a Cagliari (CA) il 27/06/1977 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED] nata a Oristano (OR) il 06/08/1978 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Contro:

1. [REDACTED] nato ad Abbasanta il 23/02/1955 C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ISCRIZIONE - Ufficio Territoriale di Oristano - del 19/12/2007 Reg. Gen. N. 9202 - Reg. Part. N. 2007 - Ipoteca volontaria per € 180.000,00 a garanzia di un mutuo ventennale di € 90.000,00 concesso dalla Banca UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna.

A favore:

1. UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO) C.F. 03719580379 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

1. [REDACTED] nato a Cagliari (CA) il 27/06/1977 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;



2. [REDACTED] nata a Oristano (OR) il 06/08/1978 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

TRASCRIZIONE - Ufficio Territoriale di Oristano - del 19/12/2007 Reg. Gen. N. 9203 – Reg. Part. N. 5882 – Costituzione di vincolo del 12/12/2007 notaio Loriga Vittorio, C.E.U. Comune di Abbasanta [REDACTED]

A favore:

1. REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA con sede in Cagliari (CA) C.F. 80002870923.

Contro:

1. [REDACTED] nato a Cagliari (CA) il 27/06/1977 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED] nata a Oristano (OR) il 06/08/1978 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

TRASCRIZIONE - Ufficio Territoriale di Oristano - del 18/04/2006 Reg. Gen. N. 2830 – Reg. Part. N. 1847 – Scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata del 10/04/2006 a rogito del notaio Fancello Gianni, C.E.U. Comune di Abbasanta [REDACTED]

A favore:

1. [REDACTED] Ignazio nato ad Abbasanta il 23/02/1955 C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

1. [REDACTED] nata ad Abbasanta il 08/11/1928 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
2. [REDACTED] a Cagliari il 22/01/1960 C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

TRASCRIZIONE - Ufficio Territoriale di Oristano - del 08/04/2002 Reg. Gen. N. 3968 – Reg. Part. N. 3579 Dichiarazione di successione testamentaria (rettificativa, quote invariate) di [REDACTED] apertasi il 17/11/1989 , C.E.U. Comune di Abbasanta F. 28 P.IIa 700 - 1248 – 1249 (graffati).

A favore:

1. [REDACTED] nata a Cagliari (CA) il 22/01/1960 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.



Contro:

1. [REDACTED] nata ad Abbasanta il 22/11/1897 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

TRASCRIZIONE - Ufficio Territoriale di Oristano - del 07/04/1993 Reg. Gen. N. 1846 – Reg. Part. N. 1387 – Dichiarazione di successione testamentaria di [REDACTED] apertasi il 17/11/1989 , C.E.U. Comune di Abbasanta [REDACTED] (graffati).

A favore:

1. [REDACTED] nata a Cagliari (CA) il 22/01/1960 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Contro:

1. [REDACTED] Antonia nata ad Abbasanta il 22/11/1897 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

TRASCRIZIONE - Ufficio Territoriale di Oristano - del 08/04/2002 Reg. Gen. N. 3968 – Reg. Part. N. 3579 Dichiarazione di successione testamentaria (rettificativa, quote invariate) di [REDACTED] apertasi il 17/11/1989 , C.E.U. Comune di Abbasanta [REDACTED] (graffati).

A favore:

1. [REDACTED] nata a Cagliari (CA) il 22/01/1960 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Contro:

1. [REDACTED] nata ad Abbasanta il 22/11/1897 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

d) Si allegano alla presente, in quanto non reperiti agli atti, i seguenti documenti: estratto di mappa del Catasto Terreni, planimetria catastale urbana dell'unità immobiliare pignorata, la visura catastale storica e quella attuale (Cfr. All. nn. 1.9 – 1.4 - 1.2 – 1.3).

e) Agli atti non risulta depositato l'atto di provenienza, pertanto si allega la copia dell'atto di compravendita del bene pignorato, a rogito del notaio Loriga Vittorio stipulato in data 12/12/2007 Rep. N. 517539, Registrato in Oristano il 18/12/2007



al N. 11092 Serie 1T in favore dell'esecutato sig. ██████████ e del proprio coniuge sig.ra ██████████ (Cfr. All. n. 4.1).

Per quanto riguarda la provenienza ultraventennale risulta precisata, e si conferma, quanto indicato nella certificazione notarile (già agli atti del procedimento) del notaio Candore Carmelo, citato in precedenza.

f) Non risultando depositati agli atti, si allegano: il certificato di stato civile e il certificato di matrimonio, con annotazioni a margine, rilasciato dal Comune di Spilimbergo, dell'esecutato (Cfr. All. nn. 4.5.1 – 4.7 – 4.3.2) .

Si precisa che l'immobile pignorato, come riportato nel relativo atto di compravendita è stato acquistato dall'esecutato e dal proprio coniuge, sig.ra ██████████ (coniugati in regime di separazione dei beni).

Risposta quesito n. 2

In data 23/02/2023, come già in precedenza, il sottoscritto CTU, alle ore 15:35, si recava presso i luoghi interessati ed alla presenza continua del conduttore, ha proceduto ad un'attenta ricognizione dell'immobile, al rilievo metrico dello stesso ed alle riprese fotografiche.

A tale riguardo si può riferire che trattasi di un'abitazione, inserita in un fabbricato di maggiore consistenza, posta in Comune di Abbasanta, via Vittorio Veneto n. 12, censita nel catasto fabbricati al F. 28 particella 700 sub 6,

Tale unità immobiliare dispone di un unico accesso dalla Via Vittorio Veneto.

Essa confina per un lato alla predetta via, al lato destro (fronte ingresso) proprietà ██████████, lato sinistro (fronte ingresso) proprietà ██████████ e più, salvo altri e più aggiornati.

Il fabbricato in questione si articola a piano terra e piano primo. La distribuzione interna dell'unità abitativa è la seguente:

PIANO TERRA (altezza =3,15 m):



- ingresso con scala di accesso al piano primo, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 tettoie sul cortile retrostante.

PIANO PRIMO (altezza = 3.15÷3.35 m)

- N. 2 camere da letto, disimpegno, bagno e 2 piccoli balconi.

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive della casa.

Struttura verticale realizzata con muratura portante in pietrame basaltico dello spessore di ca. 60 cm, solaio interpiano di calpestio in muratura. Relativamente alla copertura si precisa che non è stato possibile ispezionare il sottotetto, tuttavia dalle informazioni assunte dall'esecutato risulta che il solaio in tavelle di laterizi sia rimasto invariato e sopra il medesimo sono state poste in opera delle lastre ondulate in fibrocemento (Cfr. All. n. 2, foto nn. 37 - 38 - 39) la cui presenza di amianto potrà essere accertata con apposite analisi, anche se l'esecutato mi conferma che trattasi di "Eternit". Il tetto comunque presenta infiltrazioni d'acqua in vari punti.

Si precisa, inoltre, che non è stato possibile accertare la presenza di ulteriori strati nella copertura (impermeabilizzazione, barriera al vapore, isolante termo-acustico etc.).

Gli intonaci interni ed esterni risultano rifiniti al civile. Le pareti e i soffitti dell'abitazione sono tinteggiati di colorazione varia. I pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica. L'esterno del fabbricato è in prezioso pietrame basaltico a vista.

Le soglie e i davanzali sono realizzati in lastre di basalto mentre il rivestimento della scala interna, di collegamento al piano primo, è in marmo. Gli infissi sono in legno, le finestre, complete di scurini dello stesso materiale, hanno le



specchiature in doppio vetro. I due bagni hanno pareti rivestite in piastrelle di ceramica, sono dotati di lavabo, bidet, vaso e doccia.

Si evidenzia che il bagno al primo piano presenta un rialzo del pavimento di ca. 5 cm, rispetto al resto del pavimento. Le porte interne del piano terra e del piano primo sono in legno pannellato, ad un'anta battente, di dimensioni 80x210 cm. Gli impianti, oltre all'allaccio idrico e fognario, sono i seguenti: impianto elettrico sottotraccia completo delle relative scatole di derivazione, frutti e quadro elettrico. L'unità abitativa è priva di un vero e proprio impianto di riscaldamento, in quanto l'unica fonte è rappresentata da un camino aperto nella cucina e da una pompa di calore, con due unità interne, una nella camera da letto verso strada e l'altra in quella verso il cortile.

A causa delle infiltrazioni su menzionate, il fabbricato necessita di urgenti opere di manutenzione della copertura. Per quanto riguarda gli infissi esterni si è riscontrata una carenza di manutenzione per cui dovranno essere restaurati. In merito alle finiture interne (pavimenti, intonaci, impianti etc.) le condizioni generali possono considerarsi discrete.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva della consistenza dell'immobile in pignoramento:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE m ²	
	Calpestabile	Lorda
PIANO TERRA		
Ingresso	16,15	77,05
Soggiorno	18,90	
Cucina	18,30	
Scala	4,11	



Sommano	57,46	
PIANO PRIMO		
Camera	18,75	77,05
Camera	17,50	
Disimpegno	8,90	
Bagno	5,75	
Sommano	50,90	
Totale (57,46+50,90)	108,36	Sup. lorda tot. Abitazione 154,10
Balconi	3,45	
Cortile		40,00

Risposta quesito n. 3

I dati identificativi dell'immobile descritti nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

Risposta quesito n 4

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Abbasanta al F. 28 p.lla 700 sub 6. Si rende opportuno evidenziare a tale riguardo che la planimetria depositata in catasto (cfr. All. n. 1.4) presenta alcune incongruenze:

- le altezze interne dei vani sono difformi dalla situazione reale, infatti nella medesima viene indicata un'altezza di 2,70 m sia al piano terra che al piano primo, mentre in realtà le altezze sono variabili da 3,15+3,35 m;
- la rappresentazione grafica non risulta coerente né con il progetto assentito e neppure con la situazione attuale, per i seguenti motivi:
 - il ripostiglio e le due tettoie non figurano nel progetto assentito;
 - il ripostiglio attualmente risulta adibito a bagno.

Tali discordanze sono meglio evidenziate nell'allegato grafico n° 3.6.



Risposta quesito n. 5

L'immobile rispetta l'utilizzazione prevista dalle previsioni dello strumento urbanistico comunale, lo stesso ricade nel vigente Piano Urbanistico in zona omogenea "A" e risulta incluso nel Piano Particolareggiato del Comune di Abbasanta, comparto 1, isolato A, edificio n. 5 in via [REDACTED].

In particolare sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con prescrizioni, ma non è consentito nessun incremento di volume o di superficie coperta.

Risposta quesito n. 6

Il fabbricato in pignoramento, essendo di antica costruzione, è privo di titolo edilizio originario. In Comune sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. [REDACTED] Prot. n. 2477 del 27/04/2007 (Cfr. All. 3.1) per "Ristrutturazione di un fabbricato e la suddivisione in n. 3 unità abitative" sull'area o sull'immobile, distinti al N.C.E.U. al [REDACTED], posti in Abbasanta, nella zona di Centro Storico zona "A" comparto 1, isolato A, edificio . 5, in via Veneto s.n. .

- Certificato di agibilità [REDACTED] (Cfr. All. 3.2) rilasciato dal Comune di Abbasanta in data 08/08/2007 Prot. n. [REDACTED]

Difformità e abusi riscontrati.

Come già precisato nella risposta al p. 5, il fabbricato ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Comune di Abbasanta, il quale, per il fabbricato in



questione, precisa che non sono assolutamente consentiti aumenti planovolumetrici, come già detto in precedenza.

Ciò posto, si precisa che dal raffronto tra quanto autorizzato e la situazione attuale, è emerso che la costruzione presenta alcune difformità e abusi:

a) realizzazione del locale bagno (di ca. 5 mq) al piano terra (cfr. All. n. 3.6) e di una tettoia attigua (di ca. 7 mq) con copertura in materiale plastico;

b) realizzazione di due tettoie, una attigua al bagno (di ca. 7 mq) e l'altra (di ca. 13 mq) sulla parte retrostante del cortile, aventi la copertura in materiale plastico, facilmente amovibile (Cfr. All. n. 3.6 e foto nn. dal 29 al 36);

c) discordanza al piano terra, nell'ingresso, fra le altezze interne di progetto (3,28 m) e quella attuale rilevata (3,16 m); mentre nel piano primo, in progetto vengono riportate le altezze 2,72 m e 2,92 m, in realtà le altezze sono variabili, 3,35 m nella camera verso il cortile, 3,10 m nel bagno e 3,15 m nell'altra camera verso la strada.

Per quanto riguarda le difformità e gli abusi commessi, si precisa che quanto ai punti a) e b) essi non possono essere sanati in quanto il Piano Particolareggiato vieta gli incrementi planovolumetrici e se ne prevede la demolizione. Mentre in riferimento alle incongruenze delle altezze interne (*che non hanno comportato modifiche alle altezze esterne del fabbricato*) esse potranno essere sanate con una pratica SUAPE per modifiche interne, che comporta il pagamento di una sanzione di € 500,00.

7° Quesito

La consistenza dell'immobile pignorato consente la vendita in un unico lotto.



Risposta quesito n. 8

L'immobile in oggetto risulta pignorato per intero.

Risposta al quesito n. 9

L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato [REDACTED]. Si allega alla presente il certificato storico di residenza dell'esecutato rilasciato dal Comune di Abbasanta in data 05/07/2023 (Cfr. All. n. 4.8.1).

Risposta al quesito n. 10

Si conferma quanto indicato al punto precedente, l'immobile è occupato esclusivamente dall'esecutato.

Risposta al quesito n. 11

L'immobile pignorato non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta gravato da diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Risposta al quesito n. 12

Per la valutazione dell'immobile pignorato viene adottato il metodo di stima sintetico, che si basa sul confronto con altri beni simili dei quali sono noti i prezzi di mercato e i parametri (sup. coperta, sup. commerciale, sup. utile, volume, numero vani etc.). Nella fattispecie verrà utilizzata la superficie commerciale, determinata secondo le istruzioni dell'Osservatorio del mercato immobiliari O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. La superficie commerciale, sulla base di tali istruzioni, viene ottenuta dalla somma:



A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, compresa la superficie occupata dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box etc);
- verande/portici/tettoie.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Descrizione	Sup. lorda m ²	Coeff. Omogeinizzazione	Sup. commerciale m ²
Sup. lorda P.T+P.1=76,75+77,05	154,10	100%	154,10
Balconi	3,45	50%	1,72
Cortile	40,00	10%	4,00
Tot. Superficie commerciale			159,82

Ai fini della valutazione dell'immobile è stata considerata la sua posizione, pressoché centrale rispetto all'abitato di Abbasanta, la sua esposizione e lo stato attuale di manutenzione. A seguito delle indagini di mercato presso varie agenzie immobiliari locali, del Borsino Immobiliare, visionati i più conosciuti siti internet che si occupano del settore, si può attribuire alla casa per civile abitazione in trattazione un valore di 550,00 €/m². Valore che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare. A tale importo si ritiene opportuno applicare una riduzione del 5% per la mancanza di garanzia della vendita dell'immobile, quindi $550,00 \text{ €/mq} \times 0,05 = 522,50 \text{ €/mq}$

Pertanto l'unità abitativa ha un valore di:



159,82 m² x 522,50 €/m² = 83.505,95 €. A tale valore devono essere detratti i costi da sostenere per la demolizione dei locali abusivi, non sanabili per le prescrizioni del Piano Particolareggiato, oltre agli oneri necessari per la regolarizzazione catastale a seguito della demolizione, e precisamente elencati nella seguente tabella:

VALORE STIMATO FABBRICATO			€ 83.505,95
A dedurre	Demolizione dei locali abusivi e carico manuale del materiale di risulta, trasporto e conferimento dello stesso materiale di risulta a discarica autorizzata. (a discarica autorizzata)	€ -1.800,00	
	Pratica SUAPE progetto sanatoria modifiche interne, oblazione di € 500,00 oltre ai diritti di segr. e onorari tecnici.	€ -1.700,00	
	Pratica di variazione catastale in quanto a seguito della demolizione dei locali abusivi comporta una variazione in pianta del fabbricato, necessitante del tipo m appale e di pratica Docfa (causale dem. parz. e corretta rappr. In mappa della p.lla edilizia).	€ -1.200,00	
	Totale in detrazione	€ - 4.700,00	- 4.700,00
VALORE VENALE IMMOBILE			€ 78.805,95

L'unità immobiliare pignorata può essere venduta in unico lotto per un valore totale arrotondato di **€ 78.800,00**.

Risposta al quesito n. 13

L'unità immobiliare pignorata risulta inclusa in un fabbricato di maggiore consistenza edificata su particella in piena proprietà.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisco che il probabile valore commerciale dell'immobile interessato è pari ad **€ 78.800,00**.

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1.0) DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- 1.1) Visura storica C.E.U al 19/11/2022
- 1.2) Visura storica C.E.U. al 07/09/2023
- 1.3) Visura attuale C.E.U. al 07/07/2023
- 1.4) Planimetria C.E.U. sc. 1:200 al 07/07/2023
- 1.5) Elaborato planimetrico al 29/01/2007
- 1.6) Elaborato planimetrico al 20/06/2023
- 1.7) Elenco subalterni al 29/01/2007 Prot. n. OR0011038
- 1.8) Elenco subalterni al 20/06/2023 Prot. n. OR0023475
- 1.9) Estratto di mappa C.T. sc. 1:1000
- 1.10) Tipo mappale del 13/12/2006 Prot. n. 153011

2.0) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

3.0) COPIA PROGETTO ASSENTITO ED ELABORATI GRAFICI

- 3.1) Copia concessione edilizia
- 3.2) Segnalazione ultimazione lavori e certificato di agibilità
- 3.3) Situazione attuale P.T. e P.1. con evidenziati gli abusi
- 3.4) Vista satellitare
- 3.5) Stralcio Tav. 2 P.U.C. Zonizzazione del centro urbano
- 3.6) Stralcio Tav. 5 P. P. – Plan. Gener. numerazione edifici
- 3.7) Scheda edificio P.P.

4.0) DOCUMENTAZIONE VARIA

- 4.1) Atto di acquisto in favore dell'esecutato

4.2) Contratto di mutuo fondiario

4.3.1) Certificato di matrimonio con annotazione

4.3.2) Certificato di matrimonio aggiornato *(aggiornato solo per la data di validità)*

4.4) Sentenza di scioglimento del matrimonio

4.5) Certificato stato civile [REDACTED]

4.5.1) Certificato stato civile [REDACTED] **aggiornato** *(aggiornato solo per la data di validità)*

4.6) Estratto di nascita [REDACTED] *(rilas. erroneo dal Comune al posto del Certi. di stato civile)*

4.7) Certificato di stato civile di [REDACTED]

4.8) Certificato residenza storico [REDACTED]

4.8.1) Certificato di residenza storico [REDACTED] *(aggiornato solo per la data di validità)*

4.9) Certificato storico di [REDACTED] *(Comune Oristano)*

4.9.1) Certificato storico di [REDACTED] *(Comune Abbasanta)*

4.9.2) Certificato storico [REDACTED] *(Comune Oristano agg. data per validità)*

4.10) Certificato storico di residenza del locatore [REDACTED]

4.11) Contratto di locazione [REDACTED]

4.11.1) Chiusura contratto di locazione [REDACTED]

4.12) Verbali operazioni peritali

Tramatza 09/09/2023

II CTU
Geom. Giovanni Cesare Caria

